# 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新

编制日期：2026年11月16日

送出日期：2026年11月17日

**本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。**

**作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。**

## 一、产品概况

| | | | |
|---|---|---|---|
| 基金简称 | 华夏基金华润有巢REIT | 基金代码 | 508077 |
| 基金管理人 | 华夏基金管理有限公司 | 基金托管人 | 上海浦东发展银行股份有限公司 |
| 基金合同生效日 | 2022-11-18 | 上市交易所及上市日期 | 上海证券交易所 2022-12-09 |
| 基金类型 | 其他类型 | 交易币种 | 人民币 |
| 运作方式 | 封闭式 | 开放频率 | 封闭期为68年 |
| 基金经理 | 李兮 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2022-11-18 |
| | | 证券从业日期 | 2017-08-31 |
| | 苗晓霖 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2022-11-18 |
| | | 证券从业日期 | 2021-06-30 |
| | 所付晶 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2025-03-27 |
| | | 证券从业日期 | 2022-09-21 |
| 场内简称 | 华润有巢 | | |
| 扩位简称 | 华夏基金华润有巢REIT | | |
| 项目概况 | 首发募集项目：有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目<br>2024年度第一次扩募项目：有巢马桥项目（项目详细信息请查阅本基金招募说明书或其更新）<br>项目类型：租赁住房<br>不动产项目运营情况请查阅本基金已披露的定期报告、招募说明书或其更新。 | | |
| 其他 | 运营管理机构：有巢住房租赁有限公司<br>原始权益人：有巢住房租赁有限公司<br>首发及2024年度第一次扩募原始权益人及其关联方配售比例：不低于34% | | |

注：①本基金为不动产基金，首次发售基金合同生效日为2022年11月18日。基金管理人以通讯方式召开了本基金的基金份额持有人大会，审议《关于华夏基金华润有巢租赁住房封

闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案》和《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案》，大会议案于 2025 年 12 月 1 日表决通过，大会决议自 2025 年 12 月 1 日起生效，本基金修订后的基金合同生效日请见基金管理人届时发布的相关公告。

②修订后的基金合同生效后，本基金封闭期由 67 年变更为 68 年。

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

| | |
|---|---|
| 投资目标 | 本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。 |
| 投资范围 | 本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。<br>本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。<br>如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 |
| 主要投资策略 | 本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。 |
| 业绩比较基准 | 本基金暂不设立业绩比较基准。<br>如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。 |
| 风险收益特征 | 本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。 |

注：①投资者请认真阅读《招募说明书》“不动产基金”章节之“基金的投资”了解详细情

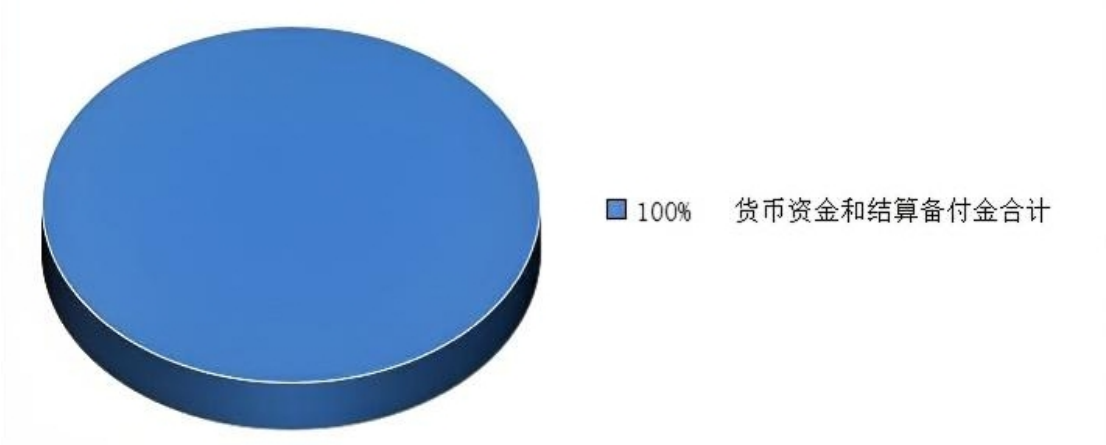
况。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

## （二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

### 投资组合资产配置图表

（数据截至日期：2026-09-30）




注：①图示比例为定期报告期末除资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。

②本基金通过资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

## （三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无

# 三、投资本基金涉及的费用

## （一）基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

## （二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

| 费用类别 | 收费方式/年费率或金额 | 收费方 |
| --- | --- | --- |
| 管理费 | 本基金的管理费包括基金管理费和运营管理费：<br>基金管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），按照 0.20%的比例每日计提。<br>运营管理费包含基础运营管理费和 | 基金管理人、计划管理人和运营管理机构 |

| | | |
|---|---|---|
| | 激励管理费两个部分：基础运营管理费按照项目公司运营收入的一定比例计提，对于有巢优厦和有巢上海，该比例 2022 年取 13.74%，2023 年及以后取 13.37%；对于有巢马桥项目，该比例 2025 年取 13.55%，2026 年及以后取 13.28%。激励管理费按照实际运营净收益与目标运营净收益差额的 20%计提，特别地，对于有巢优厦和有巢上海，当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时支付激励管理费部分，不进行负向激励；对于润灏公司，激励管理费绝对值不高于当年目标运营净收益的 2%，激励管理费为负时，应扣罚对应金额的基础运营管理费部分。 | |
| 托管费 | 按已披露的前一个估值日的基金资产净值的 0.01%年费率计提（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）。 | 基金托管人 |
| 审计费用 | 年费用金额（元）80,000.00 | 会计师事务所 |
| 信息披露费 | 年费用金额（元）120,000.00 | 规定披露报刊 |
| 其他费用 | 基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。 | 相关服务机构 |

注：①本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和运营管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

②管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

## 四、风险揭示与重要提示

### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。本基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。本基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与不动产基金相关的各项风险因素

本基金大部分资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。其他风险还包括：关联交易及利益冲突风险、流动性风险、基金份额解禁风险、暂停上市或终止上市风险、不动产基金停牌的风险、税收政策调整风险、购买项目公司股权之交易未能完成的风险、吸收合并未及时完成或最终未完成导致收益降低的风险、法律和税务风险、摊薄即期回报的风险、发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险、基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险、实施交易期间发生实质性变动的风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、操作或技术风险、利益冲突风险、政策变更风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、基金提前终止的风险和其他风险。

3、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：产业政策及行业管理风险、土地使用政策风险、不动产基金政策风险、租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险、市场风险、收入来源集中度较高的风险、运营风险、处置风险、租金调整风险、租户准入标准风险、租户履约风险、评估风险、资产维护及资本性支出风险、现金流预测风险、股东借款带来的现金流波动风险、运营管理机构的履职风险、市场供需及竞争性项目风险、关联交易及利益冲突风险、土地使用权期限风险、未来市场需求下降导致出租率或租金水平下降的风险、不动产项目被紧急征用的风险、意外事件和安全生产事故及不可抗力给不动产项

目造成的风险等。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

### （二）重要提示

本基金的首次募集于 2022 年 10 月 31 日经中国证监会证监许可〔2022〕2628 号文准予注册。本基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目已经中国证监会证监许可〔2025〕2408 号变更注册，并取得上海证券交易所上证 REITs（审）〔2025〕15 号的无异议函。基金管理人以通讯方式召开了本基金的基金份额持有人大会，审议《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案》和《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案》，本次大会议案于 2025 年 12 月 1 日表决通过，本次大会决议自 2025 年 12 月 1 日起生效。中国证监会对本基金募集的注册/变更注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ChinaAMC.com][400-818-6666]：

1、基金合同、托管协议、招募说明书

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料